

淮安市自然资源和规划局洪泽分局规划条件

项目编号：淮自然资条字[2019]第14-72号

日期：2019年10月22日



储备项目名称		蒋坝镇福寿路（洪三公路）西侧、果彭路北侧地块	
储备单位名称		洪泽县土地储备中心	
序号	规划条件	内 容	
		用地性质	项目位置
1	娱乐康体用地	蒋坝镇福寿路（洪三公路）西侧、果彭路北侧	地块编码 JB-09-14
2	用地范围	东至：福寿路（洪三公路）；西至：天鹅湾路；南至：果彭路；北至：彭城路。（详见附图） 用地面积 31348.05平方米。（面积以国土部门实测为准）	
3	容积率	≤1.5	
	建筑密度	≤30%	
	绿地率	≥35%	
	建筑限高	35米	
建筑控制	出入口方位	主出入口设于福寿路，并综合考虑地块周边实际设置出入口。出入口与道路交叉口距离满足相关规范要求。	
	停车位	机动车：按0.84位/100平方米建筑面积配建。 非机动车：按3.04位/100平方米建筑面积配建。	
4	建筑退让	退让城市“五线”	
	退让用地边界	退让福寿路（洪三公路）道路红线不少于15米，退让彭城路道路红线不少于10米，同时须满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）等规范要求。	
备注	其他	退让南侧、西侧用地边界≥5米。并应满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）等规范要求。	
		各类低、多层建筑日照间距系数按不小于1.1控制。规划建筑的间距控制等还须满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）及消防、环保、安全、交通、抗震等要求。	
		1. 设计单位须按本规划条件进行建设工程设计方案设计，报批方案材料一式四份。 2. 申报材料与实地情况不一致产生的后果由申报单位负责。	

本规划条件有效期为两年，至2021年10月22日止。规划条件附图项目编号为淮自然资条字[2019]第14-72号

序号 5 规划条件 内 容

道路 交通 合理组织好内外交通的转换与衔接，处理好静态交通与动态交通的关系。

6 管线 应设置给水、污水、雨水、电力、燃气和通讯等综合管线，所有管线必须地下铺设，且与城镇管网衔接。排水实行雨污分流，污水按规定排放。综合管线规划另行审查。

7 市政基础设施及地下空间开发 按相关要求配置必要的公共配套设施如垃圾收集点、配电房、消防设施等，并将其反映到设计图中。

8 公共服务设施 按相关技术规范配置必要的公共设施和安全防范设施。

9 景观要求 1、建筑造型美观大方、构思新颖、色彩明快，且与周边环境相协调。
2、注重建筑细部处理，统一考虑太阳能、空调室外机等安装位置使之与建筑融为一体。
3、精心设置建筑小品，丰富美化环境。

10 其他要求 1、方案竞选依据《淮安市城市规划方案竞选管理办法》（淮政办发）[2003]177号。2、规划建筑必须达到建筑节能标准。综合考虑建筑节能及绿色建筑设计标准等要求，体现“海绵城市”的设计理念。3、地块内涉及文物保护、古树名木保护、人防、消防、环保、安全、节能、工程管线等应报相关主管部门审批。4、按照《市政府办公室关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（淮政办传[2017]49号）实施装配式建筑。5、按照《关于加快推进母婴设施建设的实施意见》（淮卫发[2018]82号）要求配建母婴设施。

11 主要申报材料 1. 1:500的总平面规划图（需以现状地形图为总平面规划的底图，并含规划用地以外50米范围内现状情况）；
2. 1:100或1:200建筑单体的平、立、剖面图；
3. 设计说明书（含经济技术指标）；
4. 规划全貌透视图效果及建筑单体透视图效果、夜景亮化效果图；
5. 沿周边主要道路、河道（景观轴线）的立面图；
6. 综合管线规划图（另行组织论证）；
7. 电子文件（DOC、DWG文件）；
8. 建设项目交通影响评价报告（另行组织论证）（是否举行论证参照相关文件要求）；
9. 方案许可前附具人防、园林等部门的书面意见；
10、凡本规划条件未做具体规定的应满足国家、省、市现行有关法规、规范的要求。